

财富丛书



“价值连城”

兼并重组 扭亏扩张
运作技巧 案例分析

固定资产 流动资产
有形资产 无形资产
品牌商誉 权利著作
重组兼并 抵押上市

顾凯 主编

企业资产评估



中山大学出版社

企业资产评估：运作技巧 案例分析

(上)

顾 凯 主编

中山大学出版社

·广州·

023533

企业资产评估：运作技巧 案例分析

(下)

顾 凯 主编

中山大学出版社

·广州·

F16 12

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

企业资产评估：运作技巧 案例分析/顾凯主编

—广州：中山大学出版社，2001.1

ISBN 7-306-01742-X/F·336

I. 企… II. 顾… III. 企业—资产评估—案例—分析
IV. F273.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 82491 号

中山大学出版社出版发行

(广州市新港西路 135 号)

北方工业大学印刷厂印刷 广东省新华书店经销

850 毫米×1168 毫米 32 开本 41.125 印张 900 千字

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

印数：0001—5000 册 定价：82.00 元

前 言

社会越发达,社会创造的财富越多,就越需要有一个价格的尺度,而衡量这些财富的手段之一就是资产评估。

可以毫不夸张地讲,现代社会中每一个人几乎时时刻刻都会遇到如何计算资产的问题,对于现代企业来说也是如此。

本书的基本目的,就是提供一个框架或者说“平台”,《各种资产评估》侧重于从个人角度,涉及到的各种资产评估问题,《企业资产评估》则主要介绍企业遇到的问题。

特别要说明的是,在资产评估事务所和各种评估机构实施项目时,遇到的重大问题是企业与评估机构的价值观差异或干脆说就是对企业价值的数额分歧。这涉及到双方的立场、角度、手段和服务对象等等各种问题,本书引述大量的差异有所分析和协调。

感谢许多在有关部门工作的朋友们和企业界人士,本书编写过程中的重大帮助和支持,限于篇幅,恕不一一……

我的 E-mail 是 gukai2000@sina.com,敬请垂训!

编者:顾凯

2000 年岁末

目 录

第一章	股份制改组中的资产评估运作技巧	(1)
第一节	长期股权投资的评估难点及对策	(1)
第二节	产成品的评估难点及对策	(8)
第三节	待转销汇兑损益评估的问题及解决方法	(12)
第四节	长期应收应付款评估的问题及解决方法	(20)
第五节	非经营性资产评估的问题及解决方法	(26)
第六节	土地资源评估的方法选择	(30)
第七节	商誉的性质及其评估的方法选择	(35)
第八节	评估后净资产折股的合理方法	(47)
第九节	各利益群体对高估、低估净资产的行为 动机	(51)
第十节	股份制改组中资产评估管理模式的改进	(57)
第二章	股份制改组资产评估案例分析	(64)
案例一	A 股份有限公司改组	(64)
案例二	B 国际工程公司资产评估	(97)
案例三	中国 A 股份有限公司资产评估	(117)

第三章 企业兼并中的资产评估运作技巧	(161)
第一节 兼并与收购、破产的区别和联系	(161)
第二节 企业兼并的动机	(163)
第三节 企业兼并的运作条件	(173)
第四节 企业兼并中资产评估的运作方法与技巧	(183)
第五节 企业兼并资产评估报告与验证确认	(207)
第六节 企业兼并资产评估的会计处理	(210)
第四章 企业兼并中资产评估案例分析及专家点评	(214)
第一节 案例背景	(214)
第二节 评估过程及结果	(215)
第三节 专家点评	(218)
第五章 国内上市公司股份制改造资产评估案例分析	(223)
案 例 山东××无纺布有限公司机器设备评估	(223)
第六章 法律原因资产评估案例及专家点评	(231)
案例一 扣押计算机价格评估	(231)
专家点评	(233)
案例二 扣押建筑物及经济林木价格评估	(233)
专家点评	(237)

第七章 企业资产租赁资产评估案例分析	(238)
案 例 W 公司土地使用权评估	(238)
第八章 企业资产出让的资产评估案例分析	(247)
案例一 某纺织厂房地产评估	(247)
案例二 某公司资产出让评估	(254)
第九章 抵押房地产评估的运作技巧	(259)
第一节 影响房地产价格的因素	(259)
第二节 房地产价格评估的原则	(264)
第三节 房地产价格评估的方法	(268)
第四节 房地产贷款对象资信调查	(277)
第五节 房地产开发项目贷款评估	(289)
第十章 房地产抵押贷款资产评估案例分析	(305)
案例一 D 国际物业发展有限公司土地价格评估	(305)
案例二 广博文化城抵押贷款评估	(316)
第十一章 信贷资产损失分析方法及评估中	
有关问题的处理	(323)
第一节 信贷资产损失分析方法	(323)
第二节 评估中有关问题的处理	(328)

4 企业资产评估：运作技巧、案例分析

第十二章 证券评估概述	(332)
第一节 证券评估的基本性质和基本内容	(333)
第二节 证券评估的目的和作用	(339)
第三节 证券评估制度的历史沿革与各国证券 评级制度的比较	(343)
第十三章 股票评估的概述及运作技巧	(357)
第一节 股票评估概述	(357)
第二节 股票评估的运作技巧	(362)
第十四章 债券评估概述及运作技巧	(375)
第一节 债券评估概述	(375)
第二节 债券评估运作技巧	(381)
第十五章 证券资产价格评估案例及 专家点评	(389)
案例一 债券价格评估	(389)
专家点评	(391)
案例二 股票价格评估	(391)
专家点评	(392)
第十六章 债权转股权的资产评估	(394)
第一节 产权界定和资产评估	(394)
第二节 资产的评估和报告	(406)
第三节 产权登记和资产处理	(426)

第十七章 国外及港台地区法规和证券交易所对 上市公司资产的要求	(442)
第一节 国外有关证券上市法规和证券交易所 对上市公司资产的要求	(442)
第二节 港台地区证券上市的有关法规和 证券交易所对上市公司资产的要求	(449)
第三节 我国对上市公司资产评估的有关规定	(450)
第十八章 国有企业资产评估运作技巧	(456)
第一节 国有企业资产评估的特点和基本原则	(456)
第二节 影响资产评估价值的因素及评估方法	(467)
第三节 造成国有资产流失的行为及防治对策	(473)
第十九章 国有企业资产评估报告	(481)
第一节 国有企业资产评估报告书的编制	(481)
第二节 资产评估报告案例	(496)
第二十章 上市公司资产评估运作技巧	(508)
第一节 上市公司资产评估的原则	(508)
第二节 评估前期工作的主要任务	(512)
第三节 评估前期工作的资料准备及组织落实	(515)
第四节 中外上市公司资产评估的比较及上市 工作程序	(519)

第二十一章 投资项目评估	(537)
第一节 项目概况的评估	(537)
第二节 对投资项目必要性的评估	(549)
第三节 项目技术评估原理	(554)
第四节 项目工艺技术方案及工程设计 方案的评估	(561)
第二十二章 投资项目评估案例与专家点评	(569)
案例一 对××钢铁联合企业扩建项目的评估	(569)
案例二 对××乡镇企业果品综合加工项目的 评估	(592)
专家点评	(611)
案例三 某高合金钢生产项目评估	(612)
案例四 某中外合资经营化工项目评估	(630)
案例五 某地方铁路项目评估	(647)

目 录

第二十三章 上市公司整体资产评估	(667)
第一节 上市公司整体资产评估概述	(667)
第二节 上市公司整体资产评估的范围及程序	(672)
第三节 上市公司整体资产评估的基本思路 和方法	(675)
第四节 上市公司整体资产评估的收益现值法	(678)
第五节 上市公司整体资产评估的其他方法	(690)
第六节 上市公司整体资产评估的相互检验	(692)
第七节 上市公司整体资产评估的其他问题	(693)
 第二十四章 上市公司整体资产评估案例 及专家点评	 (699)
案例一 某(集团)股份有限公司整体资产评估	(699)
案例二 某上市公司资产评估案例解析	(717)
 第二十五章 股份制企业整体资产评估	 (743)
第一节 股份制企业整体资产评估的特点	(743)
第二节 股份制企业整体资产评估的范围与 评估程序	(747)
第三节 股份制企业整体资产评估中的	

2 企业资产评估：运作技巧、案例分析

收益现值法	(753)
第四节 股份制企业整体资产评估中的其他方法	(796)
第五节 股份制企业整体资产评估中的若干问题	(801)

第二十六章 股份制企业整体资产评估案例及

专家点评	(811)
案例一 北京××大厦有限责任公司整体资产 价格评估	(811)
专家点评	(829)
案例二 ××股份公司整体资产评估	(829)
案例三 ××××集团公司整体资产评估报告	(839)

第二十七章 整体企业资产评估

第一节 整体企业资产评估概述	(849)
第二节 整体企业资产评估操作实务	(859)
第三节 整体企业资产评估负债审核及注意事项	(890)
第四节 整体企业资产评估结果的会计处理	(893)

第二十八章 整体企业资产评估案例及

专家点评	(902)
案例一 某机械厂整体资产价格评估及 案例解析	(902)
专家点评	(923)
案例二 XYZ工厂整体资产评估	(924)
案例三 某设备制造公司整体资产评估	(941)

案例四	某工业企业整体资产评估	(959)
案例五	某商业企业整体资产评估	(967)
案例六	某集团有限公司整体资产评估	(971)
案例七	某集团公司整体资产评估	(988)
案例八	某(集团)股份有限公司整体资产评估	(997)
案例九	某房地产开发公司资产价格整体评估	(1014)
专家点评		(1017)
案例十	某新技术公司资产价格整体评估	(1018)
专家点评		(1022)
第二十九章	资产评估报告书	(1023)
第一节	资产评估报告书概述	(1023)
第二节	资产评估报告书的基本内容	(1030)
第三节	资产评估工作底稿和项目档案管理	(1035)
第四节	资产评估报告验证确认	(1037)
第五节	资产评估报告的应用	(1040)
第三十章	资产评估报告案例	(1042)
案例一	×××股份有限公司资产评估报告	(1042)
案例二	××公司资产评估报告	(1045)
案例三	×××(集团)有限公司整体资产评估 报告	(1055)

附 章 资产评估操作常用法规及技术规范	····· (1067)
一、国有资产评估管理办法	····· (1067)
二、国有资产评估管理办法施行细则	····· (1073)
三、资产评估操作规范意见（试行）	····· (1085)
四、注册资产评估师执业资格制度暂行规定	····· (1131)
五、中国资产评估协会章程	····· (1136)
六、房地产估价师执业资格制度暂行规定	····· (1142)
七、资产评估收费管理暂行办法	····· (1147)
八、关于房地产中介服务收费的通知	····· (1149)
九、关于土地价格评估收费的通知	····· (1152)
十、城市房产交易价格管理暂行办法	····· (1154)
十一、建筑面积计算规则	····· (1159)
十二、中华人民共和国城市房地产管理法	····· (1162)
十三、城市房地产抵押管理办法	····· (1174)
十四、中华人民共和国城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例	····· (1183)
十五、国家土地管理局制订的《土地估价报告 规范格式》和报告制作要求	····· (1191)
十六、外商投资财产鉴定管理办法	····· (1210)
十七、关于企业兼并的暂行办法	····· (1215)
十八、关于出售国有小型企业产权的暂行办法	····· (1219)
十九、财政部、中国人民银行关于印发《信托 投资公司清产核资资产评估和损失冲销的 规定》的通知	····· (1223)

二十、关于资产评估立项、确认工作的若干 规范意见	(1241)
二十一、关于资产评估报告书的规范意见	(1251)
二十二、财政部关于印发《资产评估报告基本内容与 格式的暂行规定》的通知	(1253)
二十三、财政部关于印发《资产评估报告基本内容与 格式的补充规定》的通知	(1281)
二十四、附 录	(1288)

第一章 股份制改组中的资产评估运作技巧

资产评估是指评估人按照特定目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学方法，对被评估资产的现实价格进行评估和估算。

国有企业在股份制改组中的资产评估不仅产生许多会计理论问题，而且在其具体操作过程中也遇到许多难以解决的实际问题。本章以产权交易所必须遵循的公平合理原则为出发点，对股份制改组资产评估中带有普遍性的八大疑难问题进行深层次的剖析，并提出了解决的办法。

第一节 长期股权投资的评估难点及对策

一、成本法与权益法概述

长期股权投资是指一家企业以货币资金或其他有形或无形资产投资于另一家企业并获得被投资企业全部或部分产权的经济行为。在《企业会计准则》和《企业财务通则》（以下简称“两则”）实施之前，我国对长期股权投资一般